

мінімізувати її розмір і максимізувати грошові надходження від її погашення, скорочувати терміни інкасації боргу та підвищувати ліквідність дебіторської заборгованості з мінімальною втратою вартості. Доречним було б впровадження європейського досвіду при сплаті споживачами – населенням спожитих послуг, а саме відкриття для кожного споживача окремого банківського рахунку для сплати послуги водопостачання або всіх комунальних послуг загалом.

Ефективне управління дебіторською заборгованістю робить великий вплив на ліквідність, а, отже, і на зміцнення фінансового положення фірми в цілому. Враховуючи сказане вище, можна з упевненістю сказати, що прогнозування і подальше ефективне управління дебіторською заборгованістю відноситься до необхідних умов успішної роботи фірми, оскільки воно створює передумови для швидкого зростання бізнесу і збільшення фінансових можливостей фірми. Прискорюється товарообіг, акумулюються вільні кошти.

В результаті прогнозування і подальшого управління дебіторською заборгованістю відбудеться: прискорення оборотності дебіторської заборгованості, акумулювання вільних коштів, зниження рівня збитковості підприємства, своєчасне виявлення і попередження настання фінансової кризи на підприємстві.

Список використаних джерел:

1. Закон України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2343-12>
2. Клебанова Т. С. Дискриминантные модели диагностики финансовой деятельности предприятий / Т. С. Клебанова // Экономическая кибернетика. – 2002. – № 3–4. – С. 18–26.
3. Клебанова Т. С. Модели анализа кризовых ситуаций на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства / Т. С. Клебанова, О. О. Рудаченко // Прикладные аспекты моделирования социально-экономических систем : монография / Под. ред. докт. экон. наук. проф. В. С. Пономаренко, докт. экон. наук. проф. Т. С. Клебановой. – Бердянск: Издатель Ткачук А. В., 2015. – 512 с.

EVALUATION OF THE CZECH HOUSING MARKET IN THE FLATS SEGMENT: THE CASE OF OSTRAVA CITY

ING. EVA ARDIELLI, Ph.D.
*VŠB-TU Ostrava, Faculty of Economics,
Department of Public Economics
33, Sokolska, Ostrava, 702 00, Czech Republic,
eva.ardielli@vsb.cz*

Flat market represents an important segment of the housing market, which enjoys great popularity not only among professionals but also the public. It is also the subject of frequent scientific studies and analyses. It is possible to describe, compare

and analyze the flats and their market prices based on many attributes, that may include the physical characteristics of the flat (internal layout, size, equipment, state, type of building structure, location in the floor) as well as the location of the flat (in terms of the attractiveness of the location or the availability of civic amenities). A significant factor is also the localization of the flat by region.

The research is focused on the evaluation of the flats market in the city of Ostrava from the perspective of location, size, ownership and sales and rental prices of flats offered to sale or rent. For a long-term evaluating of sales and rent market prices of flats it was necessary to ensure automatic and continuous data obtaining. The research is based on database development and data collection for this purpose, there are used the data mining techniques and software for online data gathering. The results of empirical research then evaluate the selected segment of reality properties in Ostrava city from the spatial and real estate market aspects. The analyzed spatial values distributions are processed also into cartographic outputs. This is the unique evaluation of flats segment of housing market in detail on Ostrava city. The research was performed within the project SP2012/163 “Specification of the capitalization rate for the calculation of yield value of the property”. This contribution was elaborated thanks within the financial support of the student grant project SGS No. SP2017/129 “Economic Factors Affecting the Ensuring of Public Services with Collective Consumption” on Faculty of Economics, Technical University of Ostrava.

From the methodological perspective in the research there were monitored and evaluated data on the flats market in Ostrava in the period of two years. Based on the analysis and processing of input data were identified the market rent prices of flats and market sales prices of flats by types and in different areas of the city. The input data were collected using an automated process whose outcome became a database of leases and sales. Data on housing prices and rents was recorded from 1. 2. 2012 to 31. 1. 2014. The data source for data collection was the Czech server sreality.cz. The database included 16 116 records relating to the offer prices of flats and 15 211 records about requested rent prices from flats for the city of Ostrava. This means for the given property the advertisement has been stored in the database repeatedly, up to 16x depending on how often the ad was updated. The gradual changes of the property in advertisements contained mainly the price changes. The resulting number of unique ads, i.e. ads that identify the property regardless of the number of updates is therefore lower - less than 7 000 unique ads for the sale database and nearly 11 000 unique ads for the rent database.

This process of monitoring of ongoing updates ensured the obtaining of input data for the analysis and getting insights about the movement of prices and rents of apartments from the submission of the advertisement till its clearing (sell or rental was finished). Prices quoted in the database are therefore taken as sale prices or prices very close to the price of the realized sale or rent.

For the reliable processing of the database it was necessary to design an appropriate database structure, in which the input data will be stored. Data must be clearly recorded and contain the unique identifier that ensures easy navigation in the database, and uniqueness of each record. In terms of the geographical location the

data records contained the municipality name and street. One possibility of the geographic categorization was to compare records with city price-map, which reflects the lucrativeness of land within the city in terms of set criteria. Another option was to use the cadastral territory map. This option was chosen for further application. The geolocation of property was carried out with regard to the administrative districts. For the purposes of geolocation on districts level (or cadaster) each entry was assigned the name of cadaster and street name. In the districts where were detected high number of ads was conducted geolocation accuracy with the resolution on cadastral level. The database has been cleared from data with zero price, unrealistic price, from record without entered street and records located outside Ostrava (removal of 1 212 records of sales). After aggregation of records belonging to one ad (aggregation of updates) remained the resulting number of unique ads for sales on 6 636 entries. Similarly, the number of unique ads for rent was 10 418 records. For the purpose of obtaining of sales prices (i.e. prices very closed to sales prices) and rent prices, was created the database of final prices, which included only the most recent records of individual advertisements for the given property which were derived from the time series of tracked ads.

The results of the research are divided into two outputs – evaluation of the ads for offer of flats to sale and for offer of flats to rent. From the perspective of flats offered to sale there were identified the ads occurrences by size of flat (number of rooms). The most frequently offered were flats 2+1, (total of 2 491 occurrences), followed closely by apartments 3+1 (total of 2 431 occurrences). Great apartments 5+1, 5+kk and 6+1, and other atypical apartments were advertised during the monitored period only in a very small number (15 or less occurrences). The area of apartments offered to sale ranged from 17 m² to 402 m². In terms of occurrence by locality there were most frequently on real estate web-sites advertised flats to sale in the district of Poruba, Zábřeh and Moravian Ostrava. Conversely, in districts without extensive settlement structures, such Heřmanice, Hošťálkovice, Radvanice was stored the minimum of records. The next monitored criterion was the flats ownership. Flats to sale were sorted in three kinds on private, cooperative and others. 59 % of all apartments were in cooperative ownership and 41 % of apartments in private ownership. Other ownership contained only 22 apartments.

From the perspective of flats offered to rent the offer in terms of the size of flats by room number was wide, including flats from size 1+1 to size 7+1, atypical and other variants with kitchenette (the +kk apartments). Most offered flats were flats 2+1 (total of 3 615 records). Next followed flats were type 1+1 (2447 records) and 3+1 (2431 records). Big flats of type 5+1, 5+kk, 6+1, 6+kk, 7+1, 7+kk, and other atypical flats were advertised only in very low numbers (16 and under). The area of flats to rent ranged from 15 m² to 260 m². According to the web-sites were the most numerous real estate advertised to rent located in the district of Poruba, Moravian Ostrava and Zábřeh. This corresponds with the situation of apartments to sale. In the case of flats to rent the flats were also divided in terms of ownership. The result was different than in case of flats to sale. 55 % of all apartments were in private ownership and 31 % were in cooperative ownership. There were also strongly

represented the category of flats owned by "other" - (14 %).

The research also ensured sufficient data sample for subsequent analysis of the market prices and rents of flats. Extensive sample of data allowed subsequent analysis of prices on several levels - by category of apartment, by ownership type and by location. In addition, ensuring of the monitoring of time series of ads, respectively their updates, allowed the analyzes of the marketability of apartments, the frequency of updates, price changes, respectively price change from the first administration of the ad to its latest update.

НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ПОЛІТИКИ ЕНЕРГОЗБЕРЕЖЕННЯ В ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОМУ ГОСПОДАРСТВІ УКРАЇНИ

Л. Г. МЕЛЬНИК, д-р екон. наук, проф.

І. М. СОТНИК, д-р екон. наук, проф.

Ю.Я. ГАВРИЛО, студент

Сумський державний університет

40007 Україна, м. Суми, вул. Римського-Корсакова, 2

melnyksmy@gmail.com

Житлово-комунальне господарство (ЖКГ) споживає близько 45% природного газу, який щорічно витрачається в українській економіці. При цьому, за оцінками експертів, потенціал зростання енергоефективності (ЕЕ) у даному секторі за рахунок, насамперед, термомодернізації будівель, складає біля 64%, тобто у разі його реалізації витрати на газоспоживання можна буде знизити у 2,77 рази. Проте отримання такого ефекту потребує надзвичайно великих інвестицій – 700 млрд грн, яких наразі у держави немає [1].

Незважаючи на відсутність достатніх фінансових ресурсів для масштабної енергомодернізації ЖКГ, в Україні з 2010 року діє Державна цільова економічна програма енергоефективності [2], що передбачає щорічне виділення коштів з бюджету на часткову державну підтримку ЕЕ заходів, які запроваджуються фізичними особами, об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та житлово-будівельними кооперативами (ЖБК). Завдяки дії даної Програми у 2014-2016 рр., що ознаменувалися багаторазовим зростанням тарифів на енергоносії для населення і підвищенням його попиту на державну підтримку ЕЕ заходів, в економіку країни було залучено 2,8 млрд грн інвестицій, які були витрачені громадянами на придбання ЕЕ товарів. При цьому витрати держави у вигляді компенсацій за Програмою склали 1 млрд грн і були інвестовані в ЕЕ проекти ЖКГ [1].

Наведені цифри свідчать про високу ефективність застосування механізмів фінансової підтримки при реалізації державної політики енергозбереження. Проте, для підвищення темпів впровадження ЕЕ заходів в ЖКГ та більш активного залучення на ці цілі вільних коштів фізичних і юридичних осіб, доцільно вдосконалити державну політику енергозбереження у таких напрямках: